



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 056
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 110
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 064 732	2 911 620
Sum inntekter		3 064 732	2 911 620
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	270 588
Annen driftskostnad		2 350 674	2 694 468
Sum kostnader		2 464 774	2 965 056
Driftsresultat		599 958	-53 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 519	906
Sum finansinntekter		5 519	906
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 519	906
Ordinært resultat før skattekostnad		605 477	-52 530
Ordinært resultat etter skattekostnad		605 477	-52 530
Årsresultat		605 477	-52 530
Totalresultat		605 477	-52 530
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		605 477	-52 530
Sum overføringer og disponeringer		605 477	-52 530



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		71 715	59 141
Sum fordringer		71 715	59 141
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 273 727	1 640 468
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 273 727	1 640 468
Sum omløpsmidler		2 345 441	1 699 609
SUM EIENDELER		2 345 441	1 699 609

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 025 225	1 419 748
Sum opptjent egenkapital		2 025 225	1 419 748
Sum egenkapital		2 025 225	1 419 748
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		266 148	175 707
Skyldige offentlige avgifter			53 211
Annen kortsiktig gjeld		54 068	50 943
Sum kortsiktig gjeld		320 216	279 861
Sum gjeld		320 216	279 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 345 441	1 699 609



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 593434

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 056
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 110
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 971 278 056
SAMEIET KIRKEVEIEN 110

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 064 732	2 911 620
Sum inntekter		3 064 732	2 911 620
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	270 588
Annen driftskostnad		2 350 674	2 694 468
Sum kostnader		2 464 774	2 965 056
Driftsresultat		599 958	-53 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 519	906
Sum finansinntekter		5 519	906
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 519	906
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		605 477	-52 530
Årsresultat		605 477	-52 530
Totalresultat		605 477	-52 530
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		605 477	-52 530
Sum overføringer og disponeringer		605 477	-52 530



Organisasjonsnr: 971 278 056
SAMEIET KIRKEVEIEN 110

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		71 715	59 141
Sum fordringer		71 715	59 141
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 273 727	1 640 468
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 273 727	1 640 468
Sum omløpsmidler		2 345 441	1 699 609
SUM EIENDELER		2 345 441	1 699 609
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 025 225	1 419 748
Sum opptjent egenkapital		2 025 225	1 419 748



Sum egenkapital	2 025 225	1 419 748
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	266 148	175 707
Skyldige offentlige avgifter		53 211
Annen kortsiktig gjeld	54 068	50 943
Sum kortsiktig gjeld	320 216	279 861
Sum gjeld	320 216	279 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 345 441	1 699 609



Organisasjonsnr: 971 278 056
SAMEIET KIRKEVEIEN 110

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sameiet Kirkeveien 110

22. mai 2023

Selskapsnummer: 1026





Velkommen til årsmøte i Sameiet Kirkeveien 110

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

22. mai 2023 kl. 18:30, Vestre Aker menighetssal Ullevålsveien 117, 0359 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Nedgravd søppelløsning
8. Utbedringer av hagen
9. Vedtekter og ordensregler
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kirkeveien 110



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rushil fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 1026 Årsrapport til styrerommet.no med berretning..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Nedgravd søppelløsning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette er en fortsettelse av saken om søppelløsningen som ble vedtatt ved ekstraordinært sameiermøte for 2 år siden. Selv om den ble vedtatt har det vært innsigelser, blant annet på bakgrunn av et ufullstendig referat fra den gangen.

I mellomtiden har vi modifisert planen noe, som vist i vedlagt tegning, men nå trenger vi altså å stemme om dette forslaget igjen, slik at vi denne gangen kan være sikre på at vi kan gjennomføre prosjektet uten at det stopper opp på nytt.

Pristilbud innhentes for øyeblikket og vil bli presentert på møtet.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet vedtar den framlagte planen, og ber styret om å gjennomføre den slik den nå er vedtatt

Vedlegg

2. Screenshot_20230427_175306.jpg

Sak 8

Utbedringer av hagen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Uteområdene våre var en gang veldig flotte, men nå er det på tide med et løft.

Det forrige styret la fram et forslag med et sykkelkur i hagen, det ble det protestert mot, blandt annet fordi flere eiere ønsket å beholde grantrærne på nedsiden av bygget.

Derfor har vi nå, i samarbeid med Blå landskapsarkitekter, utarbeidet et nytt forslag for uteområdene. Her foreslår vi å erstatte noen av buskene med nye planter, installere utendørs sykkelparkering langs fasaden og etablere en vakker hage i enden av parkeringsplassen, hvor grantrærne blir beholdt og komplementert med en sittegruppe, blomstereng og sandbad for fugler i en liten "mini-skog".

Antall sykkelparkeringer vil bli det samme som i dag. Det er egentlig litt lite for en blokk med 62 seksjoner. På sikt mener vi det vil være en god ide å etablere en innendørs



sykkelparkering i kjelleren, i dagens fyrrom, og eventuelt også i deler av vaskerommet, med inngang fra hagesiden.

Pristilbud innhentes for øyeblikket og vil bli presentert på møtet.

Forslag til vedtak

Utbedre hagen i samsvar med hageplanen fra Blå landskapsarkitekter

Vedlegg

3. L1.pdf

Sak 9

Vedtekter og ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlagt ligger vedteker og ordensregler

Forslag til vedtak

Til informasjon

Vedlegg

4. 1026 - Sameiet Kirkeveien 110 Ordenregler 2022.pdf

5. 1026 - Sameiet Kirkeveien 110 Vedtekter mai 2022.pdf



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det velges inn et ekstra styremedlem for 1 år, da Mathias Meyer fra styret flytter og ikke kan fortsette i styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ruben Danielsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Borg Gundersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ciro Fiorito
- Micaela Teixeira da Costa

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anine Cecilie Riege
- Kristine Nordahl

Valg av 1 styremedlem (1 år) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Dina Boehlke Sorkmo



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Peter Christian Koren	Frognerveien 20 B
Styremedlem	Helge Hartberg	Kirkeveien 110 C
Styremedlem	Mathias Mordal Meyer	Kirkeveien 110 C
Styremedlem	Tarjei Svalastog	Kirkeveien 110 A
Varamedlem	Helge Terjesen	Kirkeveien 110 A

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Kirkeveien 110

Sameiet består av 62 seksjoner.

Sameiet Kirkeveien 110 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278056, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

46 61

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Kirkeveien 110 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Nytt styre 2022

Det nå avtroppende styret har bestått av styreleder, tre styremedlemmer og 1 vara, alle seksjonseiere i sameiet. Styret hadde 6 styremøter høsten 2022 og 5 styremøter, derav ett digitalt, våren 2023.

Styrets arbeid - generelt

Etter en noe treg start høsten 2022 kom arbeidet med søppelløsning og utvikling av hagen i gang. Blå Landskapsarkitekter AS og OBOS Prosjekt er engasjert og i gang med sin del av arbeidet. Utpå høsten 2022 mottok styret en protest mot søppelløsningen fra en seksjonseier som henviste til mindretallsvernet, og til en opplevd uklarhet i referatet om denne saken i sameiermøtet. I forvisning om at seksjonseierne fremdeles ønsker nedgravde søppelbrønner har styret fortsatt arbeidet med saken, som legges fram som egen sak i årsmøtet.

Med økende energipriser har en utsatt oppstart av anleggsarbeider relatert til nytt søppelhåndteringssystem vært gunstig. Når endelig vedtak foreligger vil egenkapitalen være noe økt, slik at vi står bedre rustet økonomisk, samtidig som etterspørselen etter anleggsvirksomhet ser ut til å være lavere enn tidlig i perioden. Dette vil kunne gi noe gunstigere tilbud på arbeidet.

I forlengelse av ovennevnte arbeid med utearealene, har styret vurdert mulighetene for sykkelparkering i det nye hageanlegget, samt muligheter for energiøkonomisering av Sameiet Kirkeveien 110.

Innendørs parkering av sykler og barnevogner

Som instruert av tidligere årsmøte i Kirkeveien 110, har styret arbeidet med mulige løsninger for innendørs parkering av sykler og barnevogner. Mulighetene her må sees i sammenheng med muligheten for frigjøring av arealer i kjelleren ved en sanering av fyrrommet. Videre ser styret det som nødvendig å ha en diskusjon av om sameiet fortsatt skal drive vaskeri i kjelleren. En omdisponering av dette arealet vil også kunne brukes til sykler/barnevogner etc. Dette må avgjøres før endelige planer om sykler og barnevogner kan ferdigstilles og legges fram for et sameiermøte.

Energiøkonomisering:

Fra seksjonseiere er det kommet 2 forslag om tiltak for energiøkonomisering med ønske om bedre og mer forutsigbar energiøkonomi fremover.

Det ene forslaget er at det installeres vannmålere i hver seksjon, og at kostnader relatert til varmtvann og fjernvarme til radiatorene tas ut av felleskostnadene. Dermed ville den enkelte seksjon kunne styre kostnadene ved oppvarming og bruk av varmtvann. Styret har vurdert forslaget og konkludert med at det ikke vil være gjennomførbart slik vann til



oppvarming og daglig bruk er lagt opp i dag. Slike endringer vil bare kunne gjøres i forbindelse med en eventuell totalrenovering av vann- og avløpsopplegget.

Det andre forslaget er at det vurderes montering av solfangere og solceller på taket. Oslo kommune ønsker å bidra til slike tiltak i private eiendommer. Da Kirkeveien 110 er på «gul liste», og det er strenge krav til at byggets utseende ikke skal endres, har styret kontaktet Plan- og Bygningsetaten for å høre deres syn på denne typen endringer som del av grønne endringer (skifter). PBE har ikke besvart henvendelsen.

Det er under utvikling et samarbeid mellom styrene i Lamellgårdene i Kirkeveien om fremtidige grønne/energiøkonomiserende tiltak. Styret har tatt imot tilbudet om samarbeid og anbefaler fremtidige styrer om å delta i dette.

Ladepunkt for elektriske biler

Ladepunktet for elbiler er modernisert og tilfredsstillende nå gjeldende krav og regler. Det er også lagt opp infrastruktur for montering av enda ett dobbelt ladepunkt, ved parkeringsplassene mot hagen. Dette kan enkelt etableres når det oppstår behov for det.

Vindusutskiftning

Mange seksjonseiere har vist interessert for en felles innsats for nye vinduer i bygget. Med bakgrunn i dette har styret ønsket å legge til rette for en fellesinnsats på dette området. Etter kontakt med Oslo kommune fikk styret et løfte om at kommunen ville se med velvilje på en slik prosess til tross for Kirkeveien 110 sin status som gullistet. Det viste seg vanskelig å gå videre med slike planer da eiernes ønsker og behov for sin seksjon var så forskjellige. Den genuine interessen viste seg å være begrenset, styret har derfor ikke lyktes i å finne interesserte og leveringsdyktige leverandører/entreprenører. Saken har derfor lagt bort.

Brannvern

Styret har også i år gjennomført en brannvernrunde i regi av Norsk Brannvern. Rapporten viser at det er en del uløste utfordringer i fellesområdene. Styret vil ta tak i dette og påse at brannsikkerheten er ivaretatt. En betydelig utfordring, og noe som har blitt påpekt av Norsk Brannvern, er måten beboerne bruker fellesområdene på ved å hensette barnevogner, sko, og liknende i trappegangene. Dette blokkerer rømningsveier og er strengt forbudt. Sameiet har tidligere fått streng påpakning fra Brannvernetaten (OBRE) for dette. Vi henstiller til beboerne om å følge regelverket her, og vil fortsatt minne om dette fremover.

Viktig i brannvernet er også at husets oppdeling i brannceller blir respektert. Hver leilighet er en branncelle, og skal ha en brannmotstandig dør. Vi ber seksjonseierne som fremdeles har gamle dører med «brevsprekk» om å skifte til mer brannsikre dører. Vi ber for øvrig om at alle seksjoner utstyres etter brannforskriftene. I tillegg ber vi om at alle sikringsskap holdes låst. Sikringsskap er egne brannceller. Om disse ikke er låst, kan dette øke risikoen i en brannsituasjon betydelig. De seksjonseiere som har sikringsskap med ødelagte eller ikke-fungerende låser er selv ansvarlig for å få disse byttet eller satt i stand.



Styret har innhentet tilbud på brannalarmanlegg for blokka. Et anlegg som varsler alle om brann i fellesområdet, vil koste anslagsvis 360.000.-. Et anlegg som i tillegg varsler alle om brann i enkelteiligheter, vil koste oss anslagsvis 740 000.-. Det blir en oppgave for det nye styret å arbeide videre med spørsmålet om felles alarm.

Vedlikehold generelt

Som tidligere styrer har også dette styret støttet seg på vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet av OPAK i 2015.

Økte energipriser

Energiprisene har holdt seg høye, og regningene for fjernvarme og varmtvann ligger betydelig over det vi er vant til. Mye tyder på at mange beboere/eiere har vært ressursbevisste og har redusert varmtvannsbruken. Naturligvis har de statlige energitilskuddene hatt stor betydning. Vi har dermed vært i stand til å fjerne de økningene i fellesutgiftene vi la inn i slutten av 2021, og likevel øke tilgjengelig kapital.

Økt egenkapital

Energistøtten og det faktum at vi har måttet utsette arbeidet med søppelløsningen i påvente av et klarsignal fra sameiermøtet, har gjort at vi har en økt egenkapital når arbeidet når forventes igangsatt etter årsmøtet. Her vises for øvrig til regnskapene.

Vaktmester

Sameiet benytter Rene Bygårder AS. Styret opplever at tjenesten fungerer tilfredsstillende.

Trappevask

Foretas av Rene Trapper AS. Styret opplever at denne tjenesten fungerer tilfredsstillende.

Internkontroll av el-anlegg i fellesområdene

Sameiet har avtale med Fagerborg Installasjon om internkontroll av el-anlegget i fellesområdet. Avtalen innebærer en liten rabatt for arbeider seksjonseierne bestiller i egen leilighet.

Tilsyn med vann og avløp

Sameiet har avtale med Nittedal Rør og Entreprenør AS om tilsyn med bygningens vann- og avløpsanlegg. Avtalen innebærer en liten rabatt for arbeider seksjonseierne bestiller i egen leilighet.

Marienlyst 17. april 2023 KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022



Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er **kr 3 064 732** og er noe høyere enn budsjettert. Det kommer av mer innkrevd i andre inntekter samt lading EL-bil.

Driftskostnadene er **kr 2 466 774**.

Resultat

Årets resultat **kr 605 477** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 2 025 225**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 389 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kirkeveien 110.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Kirkeveien 110

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kirkeveien 110.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Perneo Dokumentnøkkel: 113FT-E7H6W-EDF3S-7FXT-H4UXI-5SGWF



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 113FT-E7H6W-EDF3S-7F7XT-H4UXI-5SGWF



SAMEIET KIRKEVEIEN 110
ORG.NR. 971 278 056, KUNDENR. 1026

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 042 432	2 910 220	2 932 000	2 932 000
Ladeinntekter EL-bil		9 800	0	0	5 000
Andre inntekter	3	12 500	1 400	15 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 064 732	2 911 620	2 947 000	2 947 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-33 438	-14 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-121 725	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-12 250	-11 836	-10 000	-10 000
Andre honorarer		0	-115 425	0	0
Forretningsførerhonorar		-110 225	-106 805	-108 500	-112 000
Konsulenthonorar	7	-20 312	-357 029	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-404 534	-388 981	-650 000	-1 389 000
Forsikringer		-148 982	-135 902	-141 000	-163 000
Kommunale avgifter	9	-499 025	-480 536	-493 000	-551 000
Energi/fyring	10	-817 919	-854 785	-555 000	-702 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 282	-188 656	-192 000	-181 000
Andre driftskostnader	11	-163 145	-169 938	-190 000	-196 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 464 774	-2 965 056	-2 483 500	-3 448 300
DRIFTSRESULTAT		599 958	-53 436	463 500	-501 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 519	906	5 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 519	906	5 000	0
ÅRSRESULTAT		605 477	-52 530	468 500	-501 300
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-52 530		
Til opptjent egenkapital		605 477	0		



SAMEIET KIRKEVEIEN 110
ORG.NR. 971 278 056, KUNDENR. 1026

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 925	3 527
Forskuddsbetalte kostnader		67 790	55 614
Driftskonto OBOS-banken		2 009 645	1 341 643
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	36 936
Sparekonto OBOS-banken		264 082	261 889
SUM OMLØPSMIDLER		2 345 441	1 699 609
SUM EIENDELER		2 345 441	1 699 609
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 025 225	1 419 748
SUM EGENKAPITAL		2 025 225	1 419 748
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 068	50 943
Leverandørgjeld		266 148	175 707
Skyldige offentlige avgifter		0	53 211
SUM KORTSIKTIG GJELD		320 216	279 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 345 441	1 699 609
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23 .04.2023
Styret i Sameiet Kirkeveien 110

Peter Christian Koren /s/

Helge Hartberg /s/

Mathias Mordal Meyer /s/

Tarjei Svalastog /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 042 432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 042 432

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oslo kommune	12 500
SUM ANDRE INNETEKTER	12 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-7 053
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 509
Andre konsulentonorarer	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	-20 312

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 616
Drift/vedlikehold VVS	-35 904
Drift/vedlikehold elektro	-109 083
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 395
Drift/vedlikehold heisanlegg	-198 084
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 453
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-404 534

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-268 681
Feieavgift	-13 466
Renovasjonsavgift	-216 878
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-499 025

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-51 846
Fjernvarme	-766 073
SUM ENERGI / FYRING	-817 919

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-6 495
Vaktmestertjenester	-43 230
Renhold ved firmaer	-68 850
Snørydding	-32 462



13

Sameiet Kirkeveien 110

Andre fremmede tjenester	-829
Trykksaker	-910
Andre kontorkostnader	-35
Telefon, annet	-1 469
Porto	-340
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 376
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-163 145

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 960
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 193
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	366
SUM FINANSINTEKTER	5 519



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

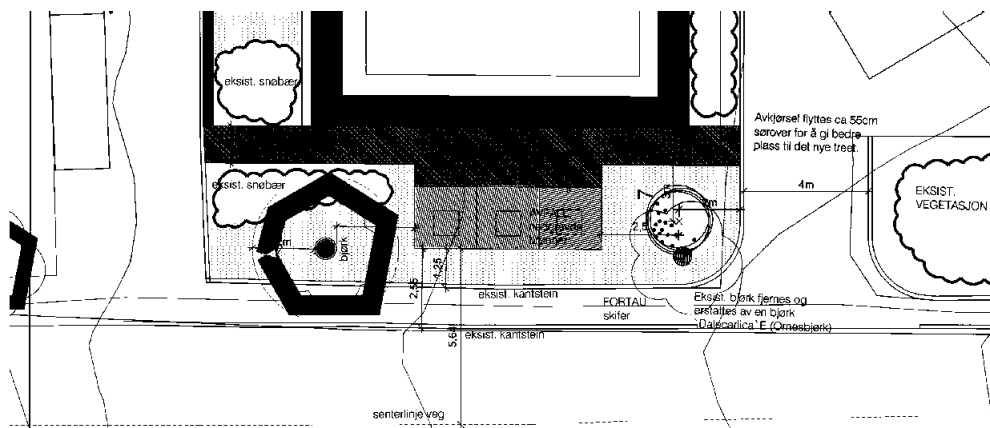
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560568. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Fasaderehabilitering
2010	Rehabilitering avløpsrør - Proline
2004	Rehabilitering av balkonger

Vedlegg 2 til sak 7. Nedgravd søppelløsning





Ordensregler

for Sameiet Kirkeveien 110

Vedtatt på årsmøtet 29. april 1997

Sist endret etter årsmøtet 5. mai 2022

1. Generelt

Ordensreglene vedtas av ordinært eller ekstraordinært sameiermøte i Sameiet og alle sameierne er forpliktet til å følge dem. Hver enkelt sameier skal sørge for at beboerne i vedkommendes leilighet kjenner disse reglene og at de følges.

En sameier som leier ut sin leilighet, skal straks utleieforholdet starter, selv signere og få leierens signatur på en kopi av disse ordensreglene, og levere denne til sameiets styre. Leietakeren skal ha en kopi av ordensreglene i leiligheten. Styret skal ha en utpekt kontaktperson blant leierne.

Leilighetene skal utstyres og holdes i slik stand at det ikke oppstår fare for brann, eksplosjon eller skade på fellesområder eller andre leiligheter

Ved gjentatte, grove brudd på disse reglene, og etter en skriftlig advarsel, kan Styret kreve at utleier sier opp en leietaker.

Styret forvalter ordensreglene og har ansvar for å se til at de overholdes av eiere og beboere. Styrets tolking av reglene gjelder ved uenighet. Styret kan i særlige tilfeller gi dispensasjon fra reglene.

Styret kan kontrollere installasjoner inne i den enkelte leilighet, dersom det mener at dette er nødvendig for brannsikkerheten, vedlikehold av gården eller vurdering av tilstanden til det tekniske anlegget.

2. Orden

Det skal være i ro i gården mellom kl. 2300 og 0600 alle dager. Alle beboere skal vise alminnelig hensyn ovenfor de andre som bor eller oppholder seg i gården. Spesielt må beboerne være varsomme med støyende aktiviteter og bruk av apparater som støyer, for eksempel radio, TV og musikkanlegg, da det er svært lytt i gården. Naboene skal varsles av beboere som planlegger ekstraordinære aktiviteter som støyende vedlikehold, selskaper og lignende. Det påpekes at husordensreglene skal følges også ved slike aktiviteter. Støyende vedlikehold bør unngås på røde dager i kalenderen.

Regning fra vaktelskap i forbindelse med nattlig bråk skal dekkes av eier av leiligheten hvor bråket kommer fra.

Husdyrhold (hund og katt) kan tillates av styret etter skriftlig søknad.

3. Balkonger, terrasser og fasade

Balkonger og terrasser skal holdes frie for snø og holdes rene. Eventuelle sluk og dreneringsrør skal renses slik at de alltid virker etter hensikten. Balkongene og terrassene er definert som rømningsvei. Det er derfor ikke tillatt å benytte disse som lagerplass eller oppbevaring av større gjenstander.



Skilleveggene mellom balkongene er av glass. Hver seksjonseier vedlikeholder skillet på sin side av veggene og ser til at redningshammeren er på plass og klar til bruk. Det er ikke tillatt å montere andre installasjoner enn markiser på balkonger, terrasser eller fasaden. Skal det monteres markiser, benyttes **markiseduk 6676**.

Det er ikke tillatt å luften tepper, ryer og annet tøy slik at dette synes fra utsiden. Det er heller ikke tillatt å riste eller banke tepper, ryer og tøy på balkongene/terrassene.

Grilling og lignende aktiviteter er ikke tillatt på balkonger eller terrasser. Bruk av elektrisk grill er tillatt på balkonger, så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å kaste sigarettstumper eller andre gjenstander fra vinduer eller balkong / terrasse. Beboerne må vise stor aktsomhet ved snømåking av balkonger og terrasser.

4. Forvaltning av felles ressurser

En leilighet skal ikke luftes mot oppgangene. Det skal heller ikke bankes tepper, ryer eller lignende i oppgangene. Beboerne har selv ansvar for å vaske utenfor sin egen inngangsdør.

Løse gjenstander som sykler og barnevogner skal aldri plasseres i trapper, oppganger, inngangsparti eller annet fellesareal. Styret anviser plass for sykler og lignende. Alle har ansvar for å holde fellesarealene vedlike og pene, samt påse at dørene i fellesarealene holdes lukket og lyset ikke er unødvendig tent. Inngangsdørene skal være låste hele døgnet. Ingen skal bruke callinganlegget til å slippe inn personer man ikke kjenner og som skal besøke andre leiligheter.

I bodene skal det ikke lagres brannfarlige ting som gass eller bensin. Beboerne skal gjøre sitt for at vegetasjonen rundt gården holdes pen. Sentralvarmen og varmtvannet er en fellesressurs i gården. Beboerne skal ikke sløse med vannet eller la dette renne unødvendig. Om vinteren skal vinduer og dører være stengt når leiligheten forlates for å hindre sløsing med varme.

Sluk skal jevnlig renses. Rør, stigeledning for sentralvarme og radiatorene skal jevnlig ettersees og om nødvendig repareres etter avtale med Styret. Lekkasje skal straks tettes, herunder skifting av pakninger på vannkraner og blandebatterier dersom disse ikke er tette. Eventuelle skader skal uten opphold rapporteres til Styret.

Arbeider som skal utføres i hver enkelt seksjon skal meldes til Styret, som for å ivareta fellesskapets interesser stiller krav til utførelse og hvem som skal utføre arbeidet. Styret skal også se dokumentasjon på at opplegget for arbeidet ivaretar de krav som stilles av Oslo kommune, herunder at søknader til kommunen er avsendt og at disse er godtatt. Styret skal også få seg forelagt dokumentasjon på at kommunale støyforskrifter vil bli fulgt. Ved endring eller oppgradering i de enkelte leiligheter som berører vann eller avløp, skal det tas hensyn til de rørløsninger som er valgt. En veiledning til hvordan man forholder seg til de kommunale forskriftene per 2022 ligger som vedlegg.



Beboerne må følge de til enhver tid gjeldende regler før tilkobling av utstyr til gårdens tekniske anlegg. Dette gjelder blant annet flytting eller skjøting av uttak for TV og radio, flytting eller utskifting av radiatorer eller rør til disse.

Beboerne har undersøkelsesplikt før de endrer på slike tekniske installasjoner i sin leilighet. De skal ta kontakt med styret for å få vite gjeldende regler før det gjøres endring på tekniske installasjoner som sentralvarme eller endringer på TV/radionettet.

Avfall må ikke kastes i toalettskålen.

En beboer som bryter reglene eller unnlater og melde fra om skade som har konsekvenser for andre beboere, må regne med å svare for alle utgifter som følge av bruddet eller skaden. Bruk av felles teknisk utstyr som vaskeriet, skjer etter egne regler vedtatt av Styret. Postkassene skal være forsynt med navneskilt i navnefeltet. Skilt, lapper e.l. må ikke festes eller klistres på kassene utenfor navnefeltet. Slike skilt, lapper o.l. kan fjernes av styret eller vaktmesteren uten forvarsel. Det kan gjerne brukes standard graverte postkasseskilt.

Se vedlegg til ordensreglene.

5. Parkering

Hver seksjonseier disponerer ett parkeringskort som gir rett til å benytte én av sameiets parkeringsplasser foran eller bak bygningen etter «førstemann til mølla»-prinsippet. Det er ikke nok parkeringsplasser til alle.

Parkeringskort med leilighetsnummer må ligge lett synlig gjennom frontruten.

Langtidsparkering skal ikke skje.

Håndverkere som er på oppdrag i gården, kan få tillatelse av styret til å benytte ledige plasser, men bare i tidsrommet kl. 08.00 – 16.00.

Sameiets elbil-lader gjør det mulig å lade to biler om gangen. Laderen kan benyttes av dem som mot betaling har fått tillatelse av styret. Man bør unngå å oppta plassen ved laderen lenger enn til nødvendig lading. Minst én plass ved laderen bør stå ledig, så sant det finnes andre ledige parkeringsplasser i sameiet.

Bileiere må selv rydde vekk snø rundt bilen sin etter et snøfall.

Av hensyn til rydding, vedlikehold etc kan parkeringsplassene brukes bare av dem som bebor leiligheter i huset.



Renovering og ombygging av leiligheter

- Alle større arbeider i en leilighet skal meldes til styret på forhånd.
- Et planlagt arbeid skal ikke settes i gang før styret har gitt klarsignal.

Forklaringen er følgende:

En seksjonseier har stor frihet i hvordan hun eller han innretter egen leilighet. Likevel er det noen viktige punkter i leiligheten som berører hele bygget. Det gjelder først og fremst:

- Bæreveggene
- Radiatorene
- Ventilasjonen
- Vannforsyningen
- Avløpssystemet

Videre er det viktig å huske at brannsikkerheten i hver enkelt leilighet har betydning for resten av bygget.

I tillegg må man være oppmerksom på at det gjelder egne regler for byggets utseende utenfra, f.eks. hvordan vinduene skal se ut. Under selve arbeidet vil alt som medfører støy berøre de øvrige beboerne i blokk. Erfaringen viser at det er behov for å følge med i arbeid som planlegges i leilighetene. I de aller fleste tilfeller vil det være kurant å innhente styrets klarsignal, men det vil være en trygghet både for den enkelte seksjonseier og for sameiet at det holdes god kontakt mellom eieren og styret. Benytter man en kompetent entreprenør går det som regel på skinner. Planene for arbeid i leiligheten sendes sameiets e-postadresse, kirkevn110@styrommet.no eller leveres til ett av styremedlemmene. Er du i tvil om dine planer skal meldes til styret, så send dem, og du får raskt svar.

Nedenfor finner du en gjennomgang av enkelte punkter i disse bestemmelsene:

1. Tiltakshaver – ansvarlig

Eier av leiligheten det skal utføres arbeid i, er tiltakshaver og er ansvarlig for gjennomføringen av arbeidet. Tiltakshaver sender nødvendige søknader og dokumentasjon til sameiestyret.

2. Planer om søknadspliktig arbeid

En del arbeid er søknadspliktig. Reglene om søknadsplikt ligger i plan- og bygningsloven, kapittel 20. Pliktgrunnlaget ligger i ordene "konstruksjon" i § 20-1 første ledd bokstav a, og "riving" i bokstav e, samt i § 20-2 som sier at alle tiltak nevnt i § 20-1 er søknadspliktige. Alt arbeid for å endre eller fjerne noe av bygningskroppen og/eller bærende konstruksjoner er dermed søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. I tillegg skal det søkes dispensasjon fra støyforskriften for planer om arbeid som medfører mye støy. Også planer for arbeid som vil endre bygningens utseende, som utskifting av vinduer og verandadør, er søknadspliktige.

Etter at planene er lagt fram for og akseptert av sameiestyret, sendes slik søknad til Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Søknaden skal blant annet inneholde beregninger som viser at de planlagte endringene er forsvarlige. Arbeid for å rive eller endre bærevegg eller bærende konstruksjon, samt endringer som endrer bygningens utseende kan altså ikke igangsettes uten tillatelse fra PBE i Oslo kommune, og før tiltakshaver (eier) har sørget for at tillatelsen er kjent for sameiestyret.



Til hjelp for eiers vurdering av om planlagt arbeid er søknadspliktig vedlegges en skisse av en etasje i bygget (Vedlegg 1). Vegger som fremstår som bærende konstruksjoner er markert med rødt eller blått. Om disse berøres, er planene søknadspliktige. Ansvar for vurdering og søknad ligger på tiltakshaver.

3. Foretak med ansvarsrett

Både arbeidet med søknad til kommunen, samt prosjekteringen og utførelsen av arbeidet skal gjøres av foretak med ansvarsrett, se Plan- og bygningsloven § 20-3.

4. Støy fra arbeidet – søknad til styret og Oslo kommune

Måten Kirkeveien 110 er bygget på, gjør at støy fra byggearbeid bærer langt. Det er derfor viktig at alt arbeid planlegges ut fra at støyen skal være på akseptabelt nivå. Hovedregelen for støy, også ved bygge- og rehabiliteringsarbeid, finnes i eierseksjonslovens (esl) § 25, 2, ledd:

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Oslo kommune har en egen forskrift om begrensning av støy.

<https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/1974-10-09-2?q=st%C3%B8yforskriften> .

Målet med forskriften er å redusere belastningen ved støy, blant annet fra bygge-, anleggs og rehabiliteringsarbeid. Arbeid som man vet vil medføre støy, skal planlegges med naboenes beste for øye. Arbeidet skal etter beste evne planlegges gjort innenfor vanlig arbeidstid. I tillegg skal det for støy som ikke kan unngås, søkes dispensasjon fra støyforskriften. Søknadsskjema ligger på Oslo kommunes nettsider. Tiltakshaver skal informere sameiestyret om kommunens avgjørelse før arbeidet settes i gang. Etter gjeldende ordensregler kan styret i sameiet Kirkeveien 110 avvise en arbeidsplan eller en entreprenør dersom spørsmålet om støy ikke er tilfredsstillende håndtert.

5. Inngrep som kan påvirke viktig infrastruktur – søknad til styret

Planer om arbeid som berører sentralvarme, ventilasjon samt opplegg for vann- og avløp skal være godkjent av styret før arbeidet igangsettes.

Selv om slikt arbeid ikke er søknadspliktig etter pbl, vil det likevel kunne påvirke viktig infrastruktur. Infrastrukturen er sameiets felleseieendom, alt arbeid skal utføres uten fare for at denne ødelegges. I søknaden til sameiestyret skal det godtgjøres at arbeidet vil bli planlagt og utført av ansvarlig, kompetent søker med ansvarsrett etter reglene i pbl. Alt arbeid som kan påvirke avløpsledningene som ble rehabilitert i 2010 etter «Proline-metoden», skal utføres etter spesielle regler fra Proline. (Vedlegg 2) Det skal gå frem av søknaden at reglene vil bli fulgt. Styret kan stille krav til dokumentert kompetanse hos den som skal utføre arbeidet.

6. Brannsikre dører

Enhver leilighet er en egen branncelle. Det betyr at det er viktig at eventuell brann som ikke blir slukket, i minst mulig grad får spre seg. Styret ber derfor de som skal pusse opp leiligheter med gammel utgangsdør – dørene med brevsprekk – om også å skifte utgangsdør, og velge dør med 30 minutters brannsikring, helst en som utseendemessig er tilpasset andre dører på samme etasje.

7. Mens arbeidet pågår

Lagring av byggevarer i fellesområder som kjeller og oppgangen skal unngås og får bare forekomme i nødsfall og i korte perioder. Ta kontakt med styret for anvisning av plass, dersom det er nødvendig å lagre av varer eller avfall utendørs. Avfallssekker må ikke bli stående lenger enn høyst nødvendig.



Når dispensasjon er innhentet skal perioder med uunngåelig støy varsles med oppslag i god tid på forhånd, slik at naboene får anledning til å forholde seg til det. Retningslinjer for varsling av støyende arbeid er vedlagt dispensasjonen fra kommunen.



**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET KIRKEVEIEN 110
Org.nr. 971 278 056**

*Vedtektene er vedtatt på digitalt årsmøte juni 2020
Endret senest ved årsmøte mai 2022*

§ 1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kirkeveien 110. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.oktober 1985.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 62 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, bnr. 61 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i ledd (3). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.



§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser må ikke finne sted. Det må også tas spesielle hensyn til håndteringen av bygningens fellesinstallasjoner.

Seksjonseier plikter å melde fra til styret om alle planer for større endringer og arbeider i leiligheten, før arbeidet sette i gang. Øvrige bestemmelser i ordensreglene.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det skal sendes skriftlig søknad til styret.

§ 4 Sameiets parkeringsplasser

(1) Hver seksjonseier disponerer ett parkeringskort som gir rett til å benytte én av sameiets parkeringsplasser foran eller bak bygningen etter «førstemann til mølla»-prinsippet. Det er ikke nok parkeringsplasser til alle.

(2) Parkeringskort må ligge lett synlig gjennom frontruten.



(3) Langtidsparkering skal ikke skje.
Øvrige bestemmelser i ordensreglene.

§ 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper unødige ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger og radiatorer
- i) sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- j) vinduer, veranda- og inngangsdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene



og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg, eksklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Sikkerhet og panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle



ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Jfr. § 2 (2).

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ledes av et styre på 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan velges som styremedlem.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.



8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret meddeler prokura.

§ 9 Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.



(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.



9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61. Forretningsføreren kan gis prokura.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.



§ 11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.05.23

Selskapsnummer: 1026 **Selskapsnavn:** Sameiet Kirkeveien 110

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.